

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva: n.45/2019 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Danila Gilda Romano - Dott. Mario Miele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

Dott. geol. Domenico Valerioti

Il Tecnico Ausiliario

Ing. Domenica Vardè

INDICE

<i>Premessa</i>	2
<i>Quesiti posti dal Giudice</i>	2
<i>Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi</i>	5
<i>Risposte ai Quesiti</i>	6
Quesito a: Esame atti e documenti e verifica proprietà.....	6
Quesito b: Comunicazioni alle parti.....	7
Quesito n°1: Espletamento dei sopralluoghi.....	7
Quesito n°2: Identificazione dei beni pignorati.....	8
Quesito n.3: Descrizione dei beni pignorati.	9
Quesito n.4: Stato di possesso degli immobili.....	10
Quesito n.5: Formalità gravanti sui beni.	10
Quesito n.6: Costi per la cancellazione delle formalità.....	11
Quesito n.7: Regolarità edilizia-urbanistica e catastale.	12
<i>Regolarità edilizia ed Urbanistica</i>	12
<i>Regolarità Catastale</i>	14
Quesito n.8: Aggiornamento della documentazione catastale.....	14
Quesito n.9: Indicazione del valore commerciale dell’immobile.....	14
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	19
Quesito n.10: Importo spese fisse.....	20
Essendo l’unità immobiliare indipendente, non si configurano allo stato attuale costi da computare.	20
Quesito n.11: Sintesi delle formalità.	20
Quesito n.12: Dati per la voltura dei beni.	21
Quesito n.13: Smaltimento materiali pericolosi.....	21
Quesito n.14: Eventuale cambio di destinazione d’uso.	22
Quesito n.15: Contributi concessi sugli immobili.....	22
Quesito n.16: Varie.....	22
OSSERVAZIONI	22
Elenco degli allegati.....	23



Premessa

L'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Danila Gilda Romano, nell'udienza del 24/10/2019, disponeva la nomina del sottoscritto, Dott. geol. Domenico Valerioti, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 45/2019 R.G.E., vertente tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito.

Quesiti posti dal Giudice

Il Giudice dell'Esecuzione ha sottoposto al CTU incaricato i seguenti quesiti:

- a. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
 - b. **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
 2. A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
 3. A fornire una sommaria descrizione del bene, previo necessario accesso;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);
 - esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda a darne comunicazione tempestivamente al Giudice dell'esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti, nel contraddittorio delle parti, ai fini dell'accatastamento dell'immobile non accatastato e della sua regolarizzazione sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Leg.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n.380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo di base alla legge che obbliga il censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. Informi tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; parimenti in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, informi tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla



necessità della sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

9. Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
10. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
11. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
12. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
13. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);
14. ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
15. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
16. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.



ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del Contratto di Locazione o del titolo legittimante la detenzione e del Verbale d'Accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
- f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, ed in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Inizio delle operazioni peritali e sopralluoghi

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, unitamente al custode giudiziario Avv. Annamaria A. Maduli, il sottoscritto CTU comunicava la nomina e l'avviso di sopralluogo ai procuratori del Creditore Procedente a mezzo posta elettronica certificata del 16/11/2019, e ai debitori a mezzo raccomandata A/R del 7 novembre 2019 (*cf.* Allegato 1).

Nella data e negli orari indicati nelle suddette comunicazioni, e precisamente il 18/11/2019 alle ore 11, si dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi plano-altimetrici dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto CTU ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi plano-altimetrici degli immobili ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.

I verbali redatti nei vari sopralluoghi, firmati in calce dai presenti vengono allegati alla presente (Allegato 2).



Risposte ai Quesiti

Quesito a: Esame atti e documenti e verifica proprietà.

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitore; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio [REDACTED], e la documentazione reperita in atti presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo e regolare.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della documentazione ipocatastale relativamente alle unità immobiliari pignorate.

La documentazione aggiornata viene allegata alla presente relazione (Allegato 11).

L'immobile staggito è quello di seguito indicato:

- Rombiolo, NCEU Fgl. 11 p.lla 587 sub.3, Contrada Petrara n° 8, A/3, classe 2, vani 7,5, con rendita catastale di Euro 158,81, piano terra, 1°; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 11 p.lla 587 sub.3 risulta variato in Contrada Petrara n° 8, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 158,81.

COSI' INTESTATO:

[REDACTED]
Quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

PROVENIENZE:

- Vibo Valentia rp 1432 rg 1870 del 30-03-2007, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 57588/22465 del 23-03-2007 notaio [REDACTED] [REDACTED] atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, appartamento; posto al piano 1°. Quote di proprietà: [REDACTED], in comunione legale per 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Il suddetto immobile risulta alla data del 4/10/2019, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

- Vibo Valentia rp 843 rg 3558 del 18-06-2009, **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 60657/24670 del 17-06-2009 notaio [REDACTED] importo totale 140.000,00 Euro, importo capitale 70.000,00 Euro, spese 70.000,00 Euro, tasso annuale del 5,900%, durata anni 20; debitore non datore: [REDACTED]
[REDACTED] Unità negoziale 1.Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Carime s.p.a. (favore) sede di Cosenza C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati Snc), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] 1/2 di piena proprietà;
- Vibo Valentia rp 4223 rg 5029 del 04-10-2019, atto esecutivo o cautelativo, **verbale di pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1149/2019 del 05-08-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Vibo Valentia C.F. 80016480636. Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1/2 di piena proprietà [REDACTED] 1/2 di piena proprietà.

Quesito b: Comunicazioni alle parti.

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Le comunicazioni di nomina del sottoscritto in qualità di CTU per il procedimento esecutivo di che trattasi nonché di inizio delle operazioni peritali, sono state inviate a mezzo PEC al procuratore del creditore procedente in data 16 novembre 2019 ed al debitore a mezzo raccomandata A/R del 7 novembre 2019 (Allegato 1).

Quesito n°1: Espletamento dei sopralluoghi.

"Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata all/debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;"

Durante l'espletamento dei sopralluoghi del 18/11/2019, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Il sopralluogo si è svolto regolarmente. I debitori non hanno mostrato alcuna ritrosia all'accesso degli ausiliari del Tribunale.

Quesito n°2: Identificazione dei beni pignorati.

“Ad identificare il/i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”

Identificazione:

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		11	587	3			A/3	2	7,5 Vani	Euro 158,81
Indirizzo		Contrada Petrarà n.8 piano:T-1;								
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

Confini:

L'unità immobiliare (sub. 3), posta al piano primo, confina a Nord, Sud, Est e Ovest con lo spazio aereo aggettante sulla corte comune del fabbricato. Tuttavia, la particella 587 è confinante nell'insieme con SP n. 88 a Ovest, mentre per i lati Nord-Est-Sud con particelle intestate ad altre ditte estranee al procedimento.

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- **TRASCRIZIONE** del 04-10-2019 – Registro Particolare 4223 Registro Generale 5029, atto esecutivo o cautelativo, verbale di **pignoramento** immobili, atto giudiziario numero 1149/2019 del 05-08-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Vibo Valentia C.F. 80016480636. Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARÀ, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, [redacted] 1/2 di piena proprietà, [redacted] 1/2 di piena proprietà.

Atti di provenienza:

- **TRASCRIZIONE** del 30-03-2007 rp 1432 rg 1870, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 57588/22465 del 23-03-2007 notaio [REDACTED], atto soggetto voltura catastale.
- Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, appartamento posto al piano 1°. Quote di proprietà: [REDACTED] in comunione legale per 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Quesito n.3: Descrizione dei beni pignorati.

“A fornire una sommaria descrizione dell'i beneli, previo necessario accesso;”

Individuazione dell'immobile oggetto della presente procedura



Figura 1. Individuazione da immagine satellitare immobile oggetto della presente procedura.

Unità Immobiliare: Appartamento

L'immobile oggetto della presente procedura, avente destinazione d'uso per civile abitazione, è posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra più uno interrato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato sito in Contrada Petrara n° 8 del comune di Rombiolo (VV).

L'unità immobiliare è individuata nel NCEU del comune di Rombiolo al fgl.11 p.lla 587 sub.3, A/3 (cfr. Planimetria e visura catastale – Allegato 7).

A detto appartamento si accede da una scala di proprietà esclusiva con ingresso posto al piano terra "lato nord" del fabbricato. L'appartamento si sviluppa su una superficie lorda di mq 147,5 oltre 41 mq di balconi, con altezza interna di ml 2,95. L'unità abitativa è distribuita su di un unico livello di piano ed è composto dai seguenti ambienti: disimpegno, soggiorno con annesso balcone, cucina/pranzo con annesso balcone, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto con annesso balcone e lavanderia.

Internamente tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato così come tutti i battiscopa, le pareti intonacate al civile e pitturate. Le pareti del vano cucina e dei bagni sono piastrellate in ceramica. I bagni sono rivestiti con piastrelle lavabili e sono dotati di lavabo, sanitari e rubinetteria. Le porte interne sono in legno a battente. La porta d'ingresso è del tipo blindata, con pannello esterno di rivestimento. Gli infissi sono in alluminio color legno con doppio vetro e persiane oscuranti. L'impianto di riscaldamento è del tipo "tradizionale" ad elementi radianti "termosifoni" in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia per uso civile.

La facciata esterna dell'immobile in oggetto della presente procedura si presenta per la quasi totalità al rustico essendo presente il solo intonaco grezzo.

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni dell'immobile risultano buone, analogamente ai materiali impiegati ed alle rifiniture realizzate (pavimentazioni, rivestimenti, infissi esterni, sistemi di illuminazione, etc.).

Per ulteriori delucidazioni si rimanda a:

- ✚ Elaborato grafico di rilievo – planimetria immobile "Stato di fatto" (Allegato 8);
- ✚ Documentazione fotografica (Allegato 3).

Quesito n.4: Stato di possesso degli immobili.

"Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio"

Alla data del sopralluogo si è potuto constatare che l'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 11 particella 587 sub. 3 classificata catastalmente come "abitazione di tipo economico", è risultata occupata stabilmente dai [REDACTED] (v.dsi verbale di sopralluogo all. 2).

Quesito n.5: Formalità gravanti sui beni.

"A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;"*

Sulla base delle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia ed in base di quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, non risultano vincoli, formalità o oneri che rimarranno a carico dell'acquirente fermo restando il suddetto obbligo a carico dell'originario costruttore:

- Vibo Valentia rp 2430 rg 2920 del 13-04-2006, atto tra vivi, **atto unilaterale d'obbligo edilizio**, atto pubblico notarile numero 55629 del 06-04-2006 notaio [REDACTED] presenza di condizioni. Unità negoziale 1. Rombiolo NCT fgl.11 p.la 330, terreno Are 11 Ca 50, Rombiolo NCT fgl.11 p.la 348, terreno Ha 1 Are 23 Ca 50. Quote di proprietà: Comune di Rombiolo (favore) sede di Rombiolo C.F. 00322590795 1/1 di piena proprietà [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico o alberghiero, né possiedono caratteristiche finiture di pregio, per tanto non risultano gravate da vincoli storici, culturali o archeologici. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Quesito n.6: Costi per la cancellazione delle formalità.

“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, le formalità gravanti sull'unità abitativa pignorata risultano essere:

- **ISCRIZIONE** del 18-06-2009 rp 843 rg 3558, **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 60657/24670 del 17-06-2009 notaio [REDACTED] importo totale 140.000,00 Euro, importo capitale 70.000,00 Euro, spese 70.000,00 Euro, tasso annuale del 5,900%, durata anni 20; debitore non datore: [REDACTED] Unità negoziale 1.Rombiolo NCEU fgl.11 p.la 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Carime s.p.a. (favore) sede di Cosenza C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati Snc), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1/2 di piena proprietà;
- **TRASCRIZIONE** del 04-10-2019 – Registro Particolare 4223 Registro Generale 5029, atto esecutivo o cautelativo, verbale di **pignoramento immobili**, atto giudiziario numero 1149/2019 del 05-08-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Vibo Valentia C.F. 80016480636. Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.la 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, a/3 -

appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

Costi per le cancellazioni:

Verbale di Pignoramento Immobili: Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari a Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.

Ipoteca volontaria: Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è fissato in Euro 35,00.

Quesito n.7: Regolarità edilizia-urbanistica e catastale.

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell/i beni/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall’art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.”

Regolarità edilizia ed Urbanistica

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all’Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari dell’immobile interessato dal bene oggetto di pignoramento.

Dalle indagini espletate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo, relativamente alla unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 11 particella 587 subalterno 3, sono stati rilasciati i seguenti assenti edilizi:

Lo stabile di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato con **Concessione Edilizia n°12/06** (Allegato 10) rilasciata dal Comune di Rombiolo il 12/07/2006, in testa al sig

- **Attestazione di Deposito Progetto** (Allegato 14) relativa alla suddetta Concessione Edilizia presso ufficio dell’ex Genio Civile di Vibo Valentia prot. n.1495 del 29/05/2006;
- **Certificato di Collaudo Statico** dell’immobile del 7/03/2007 (Allegato 13);
- Attestazione conformità impianto idrotermoidraulico (Allegato 12);
- Non insistono vincoli sull’immobile;

- Non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi presentati e/o rilasciati a nome della ditta esecutata relativamente all'immobile pignorato.

La documentazione progettuale relativa alla Concessione Edilizia n°12/06 reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo viene allegata alla presente relazione (Allegato 15).

Difformità riscontrate

Il C.T.U., sulla base dei rilevamenti effettuati e dall'esame della documentazione tecnico-edilizia pervenuta in suo possesso ha potuto rilevare alcune difformità rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n°12/06 del 12.07.2006.

I lavori, eseguiti senza nessuna autorizzazione dal Comune di Rombiolo, consistono esattamente:

- Diversa distribuzione degli spazi interni che ha scaturito di conseguenza in una diversa distribuzione delle aperture sul fronte sud/est;
- Chiusura parziale del balcone sul lato sud/est mq 3,10 con struttura muraria per l'ampliamento del bagno;
- Chiusura parziale del balcone sul lato sud/est mq 4,20 con strutture di facile rimozione (Alluminio/Vetro) al fine di creare un locale ripostiglio/lavanderia;
- Chiusura parziale del balcone lato nord/ovest mq 3,00 con strutture di facile rimozione (Alluminio e Vetro) adibito ad ingresso;
- Parte di solaio non realizzato per come meglio evidenziato nella planimetria allegata;
- Inserimento di una scala autoportante in ferro di piccole dimensioni nel ripostiglio al fine di accedere al sottotetto (non praticabile).

Quanto precedentemente detto è facilmente riscontrabile dal raffronto fra l'elaborato grafico redatto dal C.T.U. (Allegato 8) e l'elaborato grafico allegato al progetto rilasciato con "Concessione Edilizia n. 12/06 del 12/07/2006" (Allegato 15).

Per verificare se gli ampliamenti abusivi di cui sopra sono sanabili rispetto alle norme e prescrizioni urbanistiche contenute nel vigente strumento urbanistico comunale, lo scrivente con nota PEC del 12-12-2019 acquisita al protocollo col n. 8657 del 12-12-2019, ha fatto esplicita richiesta di parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nella persona dell'Ing. [REDACTED]

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, [REDACTED] con nota prot. n.1782 del 6 marzo 2020 (cfr. allegato 18), esprimeva parere positivo alla regolarizzazione, previo sanatoria, delle difformità rilevate per l'immobile staggito in oggetto.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

La mancanza del certificato di abitabilità non **comporta la difformità urbanistica dell'immobile**, ma solamente un illecito amministrativo sanabile con la presentazione (tardiva) della relativa domanda e la conseguente applicazione delle sanzioni pecuniarie previste, in quanto dagli atti non emergono cause ostative al suo rilascio. Le spese da affrontare a titolo di sanzione oltre le spese tecniche sono stimate in Euro 1.300,00 circa (diconsi Milletrecento/00). Tali costi verranno detratti dal valore di stima.



Costi necessari al ripristino delle conformità edilizie-urbanistiche:

Al fine di ripristinare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo una pratica di SCIA in sanatoria, di conseguenza sarà necessario affrontare delle spese vive che, in linea generale, sono di circa Euro 1.000,00 da corrispondere a titolo di sanzione, oltre spese tecniche stimate in Euro 700,00 per un totale complessivo di Euro 1.700,00 circa (*diconsi Millesettecento/00*). Tali costi verranno detratti dal valore di stima.

Regolarità Catastale

Per quanto concerne la regolarità catastale dell'unità immobiliare oggetto di causa, le opere abusive sopra indicate hanno determinato una variazione planimetrica rispetto alla planimetria catastale originaria; pertanto il C.T.U. ha proceduto ad effettuare la regolarizzazione catastale tramite la redazione del "Docfa" (cfr. allegato 11).

Costi necessari al ripristino delle conformità catastali:

Per poter effettuare la regolarizzazione catastale (redazione delle planimetrie catastali ed elaborati planimetrici) di cui sopra, è stato necessario affrontare delle spese pari a € 500,00 (*diconsi Cinquecento/00*).

Quesito n.8: Aggiornamento della documentazione catastale.

"Informi tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; parimenti in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, informi tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla necessità della sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"

Il sottoscritto CTU, ha provveduto ad informare tempestivamente il Giudice dell'esecuzione sulla necessità di eseguire delle variazioni della planimetria catastale relativamente all'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 11 particella 587 subalterno 3. A seguito di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione del 19 dicembre 2019, e previa autorizzazione da parte del creditore delle spese da sostenere, il CTU ha provveduto a presentare la documentazione relativa all'aggiornamento presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione territorio. La documentazione catastale aggiornata viene allegata alla presente relazione (cfr. allegato 11).

Quesito n.9: Indicazione del valore commerciale dell'immobile.

"Provveda ... Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;"

Procedure di calcolo del valore commerciale dei Lotti:



Alla luce del fatto che il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del criterio utilizzato per la sua stima, la valutazione finale sarà data dalla media dei valori ottenuti attraverso i seguenti criteri di stima:

- 1) Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito;
- 2) Criterio di stima sintetica comparativa;

1. Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, partendo dal presupposto che l'immobile sia locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa dell'equo canone e successivi patti in deroga.

Al fine del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

$$R = \frac{RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/ne + \text{Sf e ines} + I2)}{1}$$

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

Q= quota reintegrazione, manutenzione ed assicurazione relative all'immobile;

Tr= tributi vari;

Amm/ne= spese relative all'amministrazione dell'immobile;

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

I valori utilizzati sono stati mediati sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dall'analisi di mercato svolte nel territorio di Rombiolo, in considerazione delle condizioni e delle rifiniture dell'immobile.

Come parametro verrà utilizzata la superficie lorda dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà una superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

2. Criterio di stima sintetica comparativa

Il valore dell'immobile viene determinato comparando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili in vendita nella stessa zona. Vengono considerati i prezzi medi di mercato riferiti alla stessa zona e ad edifici aventi caratteristiche costruttive, di posizione, e di esposizione assimilabili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il calcolo viene effettuato sulla base del valore al metro quadrato delle superfici lorde comprendenti muri perimetrali esterni e tramezzature interne, mentre le superfici dei balconi e dei terrazzi vengono considerati al 25% e quelle dei muri perimetrali comuni vengono considerati al 50%.

Calcolata la superficie commerciale, si calcolerà il coefficiente globale dato dai coefficienti di differenziazione computati in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima.

Da un'interrogazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'area in cui il bene in questione è situato, emerge che i dati sono relativi all'anno 2019 – Semestre 1. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per la zona sono solo: Abitazioni di tipo Economico, ai fini della stima si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.

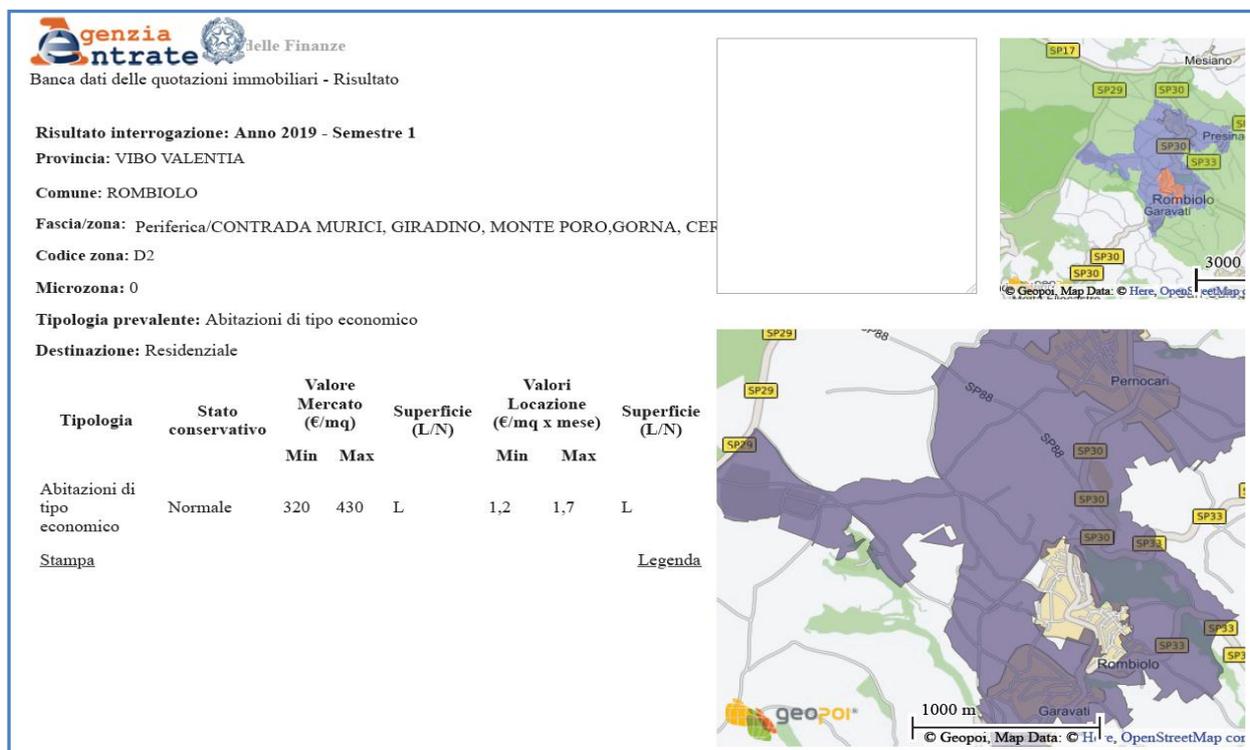


Figura 1. Estratto Tabelle OMI residenziale, Rombiolo.

○ **Coefficienti di differenziazione.**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un "coefficiente globale unico", moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel nostro caso i singoli coefficienti da applicare saranno opportunamente scelti tra quelli riportati nell'elenco riportato di seguito:

0,90	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t	1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
1,00	Villino a schiera	0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
1,02	Edificio pluripiano, monofamiliare	0,90	Non esiste parcheggio comune
1,05	Villa unifamiliare		
		0,98	Senza citofono
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari	1,00	Citofono ariporta

1,02	Video citofono	0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.
		0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle	0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti	0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,97	Persiane o scuri	0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,99	Tapparelle in plastica o metallo	1,00	Con ascensore o montacarichi
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno	1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente	1,00	Senza ascensore seminterrato
0,90	Finestratura con vetri ordinari	0,95	Privo di impianto di acqua calda
1,00	Finestratura con vetrocamera	1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
		1,05	Con impianto di acqua calda centrale
0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette	0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	1,00	Riscaldamento autonomo
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana	1,04	Riscaldamento centrale
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali	0,97	Privo di impianto di aria condizionata
		1,00	Aria condizionata autonoma parziale
		1,03	Raffrescamento estivo centrale
		1,04	Aria condizionata autonoma totale
1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)	1,05	Aria condizionata centrale
1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio	0,60	Stato conservativo scadente
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari	0,80	Stato conservativo mediocre
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti	1,00	Stato conservativo normale

Calcolo del valore commerciale del Lotto:

Lotto 1:

criterio 1)

o Calcolo del reddito lordo RL

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	147,50	100%	147,50	€ 1,70	12	€ 3.009,00
Balconi	41,00	25%	10,25	€ 1,70	12	€ 209,10
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 3.218,2

o Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2);

	RL	%	euro
Q	€ 3.218,2	8	€ 257,45
servizi	€ 3.218,2	2	€ 64,36
Tr	€ 3.218,2	4	€ 128,73
Amm/ne	€ 3.218,2	1	€ 32,18
Sf+Ines	€ 3.218,2	2	€ 64,36
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		
	547,08	5%	€ 27,35

TOTALE DETRAZIONE	€ 574,43
--------------------------	-----------------

$$R = RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/ne + \text{Sf e ines} + I2);$$

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 3.218,2	€ 574,43	€ 2.643,77

○ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 3,1% (r).

$$Vm(\text{valore per capitalizzazione}) = R/r;$$

Reddito (R)	R	Euro
€ 2.643,77	3,1%	€ 85.282,90
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 85.282,90

Ottenendo un valore pari a € 85.282,90

critério 2)

calcolo della superficie adeguata:

	mq lordi	Parametro	Superficie adeguata [mq]
appartamento	147,50	100%	147,50
balconi	41,00	25%	10,25
Totale superficie commerciale			157,75

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

1,02	Edificio pluripiano, monofamiliare
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1	Finestratura con vetrocamera
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
1	Stato conservativo normale
1	Riscaldamento autonomo
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano

○ **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,911**



○ **Stima del valore dell'immobile.**

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

Euro/mq	Coeff. Differenziazione	Valore €/mq
430	0,911	391,73

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore/mq	mq lotto	valore immobile
391,73	157,75	€ 61.795,40

Ottenendo un valore pari a € 61.795,40

Calcolo del valore di mercato lotto 1

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	Criterio 1	Criterio 2	media
Lotto 1	85.282,90	€ 61.795,40	€ 73.539,15
		Valore immobile	€ 73.539,15

Ne consegue che il valore si attesta ad € 73.539,15

Da tale cifra andranno decurtati i costi necessari per il ripristino della conformità urbanistica, catastale e spese per l'agibilità stimati in euro 3.500,00:

$$€ 73.539,15 - € 3.500,00 = € 70.039,15$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a:

Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

Identificativo	Categoria	Valore di stima
Lotto 1	Appartamento	€ 70.000,00



Quesito n.10: Importo spese fisse.

“Indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Essendo l’unità immobiliare indipendente, non si configurano allo stato attuale costi da computare.

Quesito n.11: Sintesi delle formalità.

“Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;”

- **TRASCRIZIONE** del 30-03-2007 rp 1432 rg 1870, atto tra vivi, **compravendita**, atto pubblico notarile numero 57588/22465 del 23-03-2007 notaio [REDACTED] [REDACTED] atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.1, CONTRADA PETRARA, deposito; posto al piano sotterraneo 1°; con unità precedente identificata da fgl.11 p.lla 330, Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.2, CONTRADA PETRARA, deposito; posto al piano terreno, Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, appartamento; posto al piano 1°. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED] in comunione legale per 1/1 di piena proprietà, [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà;
- **ISCRIZIONE** del 18-06-2009 rp 843 rg 3558, **ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 60657/24670 del 17-06-2009 [REDACTED] [REDACTED] importo totale 140.000,00 Euro, importo capitale 70.000,00 Euro, spese 70.000,00 Euro, tasso annuale del 5,900%, durata anni 20; debitore non datore: [REDACTED] [REDACTED] Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Carime s.p.a. (favore) sede di Cosenza C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati Snc), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]



1/2 di piena proprietà;

- **TRASCRIZIONE** del 04-10-2019 – Registro Particolare 4223 Registro Generale 5029, atto esecutivo o cautelativo, verbale di **pignoramento** immobili, atto giudiziario numero 1149/2019 del 05-08-2019 pubblico ufficiale Tribunale di Vibo Valentia C.F. 80016480636. Unità negoziale 1. Rombiolo NCEU fgl.11 p.lla 587 sub.3, CONTRADA PETRARA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane società per azioni (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

Quesito n.12: Dati per la voltura dei beni.

“Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario;”

I dati necessari per la voltura del bene all’aggiudicatario sono i dati catastali dell’immobile oggetto di pignoramento “vedi visura per immobile” e gli estremi dell’atto di pignoramento. Dati necessari per la Voltura:

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		11	587	3			A/3	2	7,5 Vani	Euro 158,81
Indirizzo		Contrada Petrara n.8 piano:T-1;								
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 1432.1/2007 in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.:57588 Rogante: Sede: VIBO VALENTIA COMPRAVENDITA	

Quesito n.13: Smaltimento materiali pericolosi.

“Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.);”

Sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento non risultano presenti materiali pericolosi da smaltire, per tanto non vi sono costi da quantificare.



Quesito n.14: Eventuale cambio di destinazione d'uso.

“Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;”

Le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento non necessitano di alcuna variazione delle destinazioni d'uso dei beni.

Quesito n.15: Contributi concessi sugli immobili.

“Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;”

Per quanto potuto accertare, sulle unità immobiliari oggetto di stima non risultano contributi regionali o comunitari, per tanto non è quantificabile alcun valore.

Quesito n.16: Varie.

“Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;”

Null'altro da segnalare.

OSSERVAZIONI

Sulla base di quanto disposto dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, l'elaborato viene trasmesso al procuratore del creditore procedente, al custode giudiziario e al debitore in data 24/03/2020 a mezzo PEC.

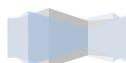
Vibo Valentia, lì 24/03/2020

Il CTU

Dott. geol. Domenico Valerioti

Il Tecnico Ausiliario

Ingegnere Domenica Vardè



Elenco degli allegati

- Allegato 1: Comunicazioni sopralluogo;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3: Documentazione fotografica;
- Allegato 4: Richiesta “accesso agli atti” Comune di Rombiolo e ricevuta PEC;
- Allegato 5: Copia Ispezione Ipotecarie e relative ricevute;
- Allegato 6: Descrizione dei beni con identificazione catastale;
- Allegato 7: Visura e planimetria catastale immobile
- Allegato 8: Elaborato grafico di rilievo – planimetria immobile “Stato di fatto”;
- Allegato 9: Copia Atto notarile originario;
- Allegato 10: Copia Concessione Edilizia;
- Allegato 11: Documentazione catastale aggiornata
- Allegato 12: Copia attestazione conformità impianto idrotermoidraulico;
- Allegato 13: Copia certificato di collaudo statico immobile;
- Allegato 14: Copia Attestazione Deposito Progetto presso ufficio dell’ex genio civile;
- Allegato 15: Elaborati progettuali relativi alla concessione edilizia n.12/06 del 12/07/2006
- Allegato 16: Elenco trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;
- Allegato 17: Richiesta “parere regolarizzazione difformità edilizio-urbanistiche dell’immobile staggito” al Resp. UTC di Rombiolo e ricevuta PEC;
- Allegato 18: Risposta del Resp. UTC di Rombiolo prot. n.1782 del 6 marzo 2020

